



## SAKSFRAMLEGG

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i>                 | <i>Møtedato</i> |
|---------------|-------------------------------|-----------------|
|               | Formannskapet - Bjugn kommune |                 |
|               | Kommunestyret - Bjugn kommune |                 |

**Saksbehandler: Geir Aune**

### Utredning eiendomsskatt

#### **Sakens bakgrunn og innhold:**

Saksframlegget er bygd opp med en gjennomgang av type eiendommer som kan skattlegges, takseringsmetoder, satser, økonomi og til slutt en mer detaljert gjennomgang av loven.

Det er opp til det enkelte kommunestyre selv å vedta om det skal innføres eiendomsskatt i kommunen. Kommunestyrets endelige vedtak om innføring av eiendomsskatt må skje i kommunestyrets budsjettmøte for kommende år. I samme møte må skattesatsen for skatteåret vedtas.

Eiendomsskatten er en ren kommunal skatt, der skatteinntektene er 100 % kommunale. Innføring av eiendomsskatt påvirker ikke størrelsen på kommunens overføring fra staten.

#### **Omfang**

Eiendomsskatt kan skrives ut:

- a) På all eiendom i hele kommunen
- b) På all eiendom innenfor områder som er helt eller delvis utbygd på byvis eller der slik utbygging er i gang
- c) På alle verk og bruk
- d) På alle verk og bruk og annen næringseiendom
- e) I områder som er helt eller delvis utbygd på byvis samt på alle verk og bruk
- f) I områder som er helt eller delvis utbygd på byvis samt på alle verk og bruk og annen næringseiendom
- g) På alle eiendommer i hele kommunen med unntak av verk og bruk og annen næringseiendom

Bjugn kommune har valgt å benytte punkt c. Tillegget med næringseiendom (pkt d) kom for noen år siden, men ut fra et ønske om å skjerme næringslivet, ble det vedtatt å ikke gå inn på den utvidelsen. Dersom man skal utvide ordningen, ser rådmannen det som mest naturlig at det er punkt a som kan benyttes.

#### **Taksering**

Det er fra 2014 mulig å benytte formuesverdien fra ligningen ved fastsettelse av taksten. Denne muligheten blir prøvd ut av noen kommuner, men resultatet av dette vil ikke foreligge før nærmere jul eventuelt rett på nyåret. Det må uansett foretas takst på de eiendommer som ikke får formuesverdi gjennom ligningsbehandlingen, og det er følgende eiendommer:

- Eiendommer regulert til fritidsformål
- Våningshus på gårdsbruk
- Eiendommer som ikke er egnet til boligformål
- Boliger i kombinerte nærings- og boligbygg
- Boliger hvor eierforholdet ikke er avklart
- Boliger eid av organisasjoner
- Boliger som ikke er innrapportert til ligningsmyndighetene

I kommunen er det totalt 3100 boligeiendommer hvorav 1200 er fritidseiendommer. Det vil medføre en relativt stor takseringsjobb selv om man benytter formuesverdien der det er mulig.

### Sats/Nivå

Det er mulig å benytte ulike satser for verk og bruk og boliger. Det vil si at boliger kan skattlegges med en lavere sats enn verk og bruk.

Bunnfradrag kan benyttes på boliger for å få et lavere takstgrunnlag

Det er også mulig å gi fritak i inntil 20 år for nye boliger

Dersom formuesgrunnlag fra ligningen benyttes, skal den reduseres med en reduksjonsfaktor. Den er på 0,8 for 2015. Det kan i tillegg benyttes en lokal reduksjonsfaktor.

### Beregningsmetode

| <b>Tekst</b>                                | <b>Alternativ 1 (høy)</b> | <b>Alternativ 2 (lav)</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Formuesgrunnlag                             | 2.000.000                 | 1.000.000                 |
| Formuesgrunnlag * reduksjonsfaktor (0,8)    | 1.600.000                 | 800.000                   |
| Eventuell lokal reduksjonsfaktor (feks 20%) | -320.000                  | -240.000                  |
| Eventuell bunnfradrag                       | -150.000                  | -150.000                  |
| Eiendomsskattegrunnlag                      | 1.130.000                 | 410.000                   |
| Eiendomsskatt (7 promille)                  | 7.910                     | 2.870                     |
| Eiendomsskatt (4 promille)                  | 4.520                     | 1.640                     |

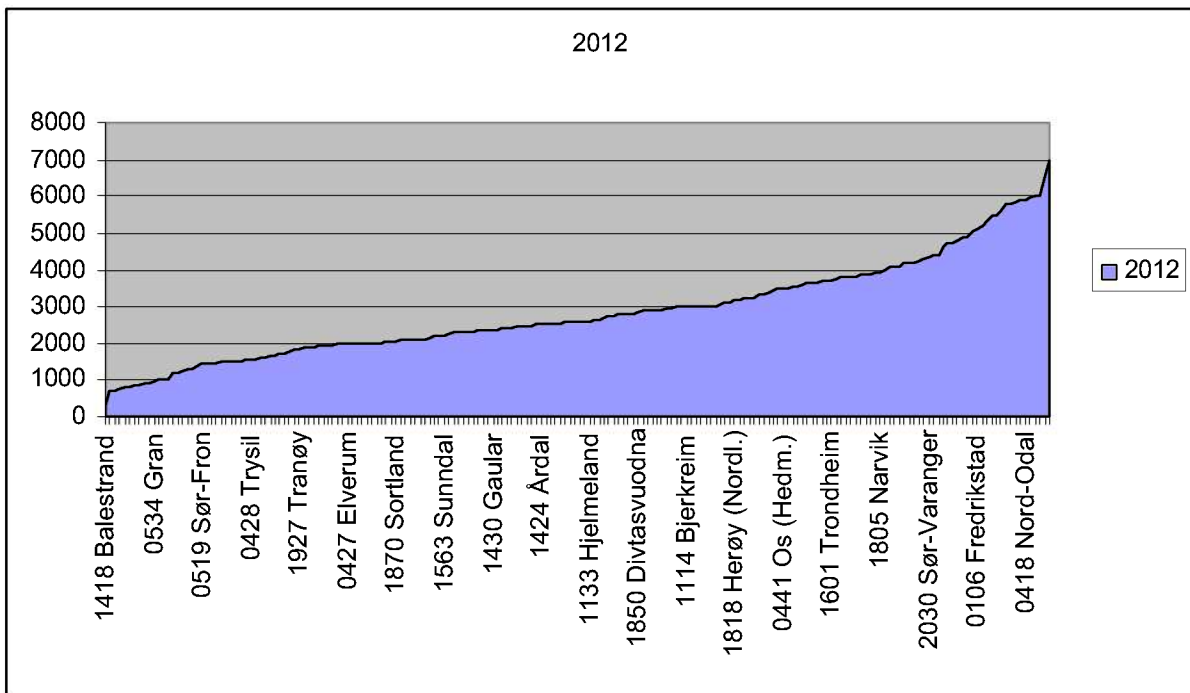
Dersom det blir aktuelt å innføre eiendomsskatt anbefales det ikke å innføre en lokal reduksjonsfaktor. Årsaken er at den vil ligge fast i 10 år. Dersom det er ønskelig å gjøre endringer fra år til år, er det enklere å regulere satsen.

### Økonomi

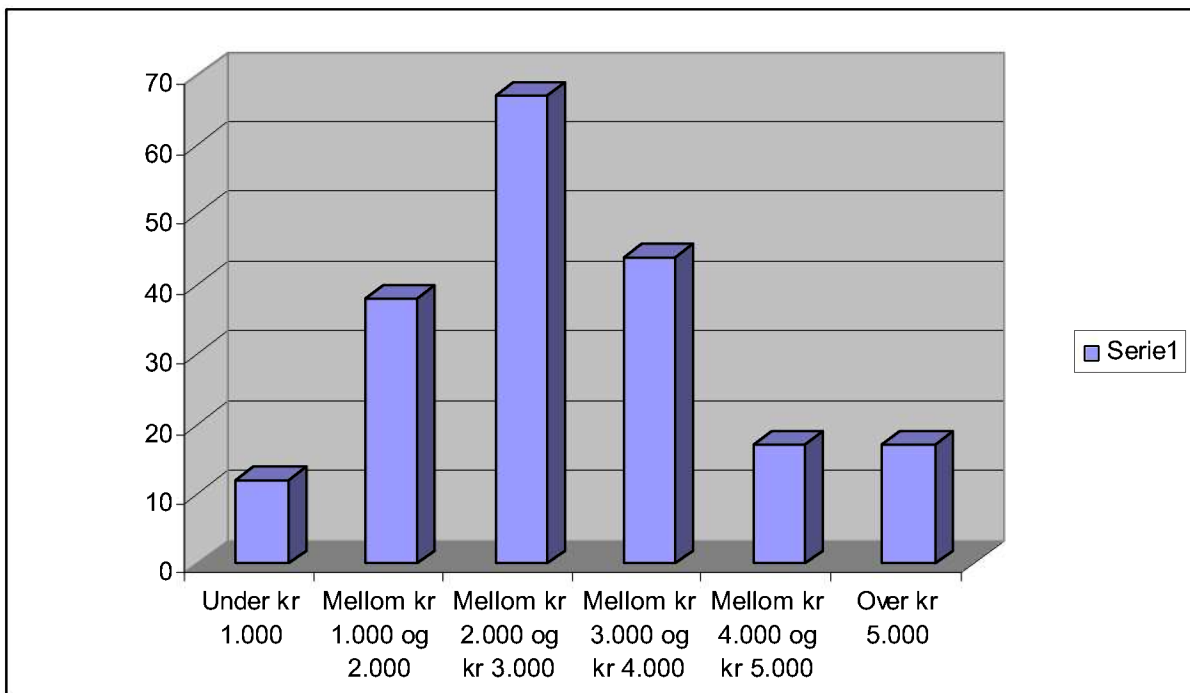
Ved å se på de kommunene i samme Kostragruppe som oss har vi et nivå på en enebolig på 120m<sup>2</sup> som spenner fra kr 1.700 til kr 3.640. Det er følgende kommuner i kommunegruppen som har eiendomsskatt på boligeiendommer:

|           | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> |
|-----------|-------------|-------------|-------------|
| Hobøl     | 2 340       | 2 740       | 2 740       |
| Ringebu   | 2 200       | 2 200       | 2 200       |
| Drangedal | 1 000       | 2 500       | 2 300       |
| Sauherad  | 2 132       | 3 640       | 3 640       |
| Fusa      | 1 800       | 1 900       | 1 700       |
| Holtålen  | :           | 3 000       | 3 000       |
| Overhalla | :           | 1 680       | 2 300       |

Totalt for landet er 195 kommuner som har eiendomsskatt på boliger. Den laveste er Balestrand på kr 326 og den høyeste er Kristiansand på kr 7.000. Grafisk vises det som følger:



Grupperer vi eiendomsskatten får vi da følgende fordeling:



### Beregningseksempel

Dersom vi beregningsmessig forutsetter et formuesgrunnlag på hhv 3 mill kroner, 2 mill kroner og 1 mill kroner - får vi da følgende:

|                                       | Høy       | Middels   | Lav       |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Formuesgrunnlag                       | 3 000 000 | 2 000 000 | 1 000 000 |
| Formuesgrunnlag * reduksjonsfaktor *1 | 2 400 000 | 1 600 000 | 800 000   |
| - bunnfradrag                         | -150 000  | -150 000  | -150 000  |
| Eiendomsskattegrunnlag                | 2 250 000 | 1 450 000 | 650 000   |
| Eiendomsskatt pr enhet (7 promille)   | 15 750    | 10 150    | 4 550     |

|                                     |            |            |            |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|
| Eiendomsskatt totalt                | 48 825 000 | 31 465 000 | 14 105 000 |
| Eiendomsskatt pr enhet (4 promille) | 9 000      | 5 800      | 2 600      |
| Eiendomsskatt totalt                | 27 900 000 | 17 980 000 | 8 060 000  |

*\*1 Beregningsmessig forutsetter vi at dette vil være lik takstverdi ved vanlig taksering.*

Dersom vi forutsetter en normalfordeling av eiendomsverdiene, får vi følgende:

|                                | Høy       | Middels   | Lav       | Sum        |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Forutsetter 4 promille og får: |           |           |           |            |
| Antall (totalt 3.100 boliger)  | 700       | 1 700     | 700       | 3 100      |
| Eiendomsskatt                  | 6 300 000 | 9 860 000 | 1 820 000 | 17 980 000 |

Det vil si at ved 4 promille, eiendomsverdiene og fordelingen er som forutsatt, vil vi få en beregnet inntekt på 18,0 mill kroner pr år.

I tillegg vil det komme eiendomsskatt på næringseiendommer som ikke ligger under verk og bruk ordning. Dette kan anslås til 0,3 - 0,6 mill kroner pr år.

Det vil være en omfattende jobb å gjennomføre takseringen slik at et eventuelt vedtak om innføring på alle eiendommer i kommunen må fattes senest i februar. Man vil da ha tiden og veien på å få gjennomført arbeidet.

Det som må gjøres er først å innhente tilbud fra konsulentselskap som jobber innenfor området og velge et selskap. Deretter må det informeres grundig, skattetakstnemnda må få den nødvendige opplæring, matrikkelen må gjennomgås og deretter skal den praktiske takseringen gjennomføres. Dersom det velges å benytte formuesgrunnlag fra ligningen, må disse innhentes i november og sammenstilles opp mot de eiendommer som er taksert for å avsjekke at alle eiendommer har fått en (og bare en takst).

Kostnaden for taksering anslås til å ligge mellom 0,5 og 1,0 mill kroner. Det er avsatt 0,75 mill kroner i budsjettet.

### **Strategi**

Spørsmålet her er om det vil være fornuftig, som eneste kommune i Fosen å innføre eiendomsskatt på boligeiendommer.

Vil eiendomsskatt virke negativt inn på beslutning om bosted ved innflytting til Fosen eller vil Bjugns øvrige og positive "aspekter" medføre at man bosetter seg her.

Rent økonomisk kan man si at en kostnad på kr 3.000 i eiendomsskatt tilsvarer en rente-/avdragskostnad på et lån på ca kr 60.000. Det vil si at dersom like eiendommer er kr 60.000 billigere i Bjugn enn i andre kommuner vil det økonomiske sett være likegyldig hvor man bosetter seg.

En må tro at en boligkjøper ikke setter seg ned og foretar slike beregninger, men at det går mer på følelser.

Ved en innføring av eiendomsskatt kan vi dessverre ikke si at inntektene skal gi bedre tjenester på kort sikt, men kun opprettholde dagens tjenester og dekke inn tidligere tiders merforbruk.

Det som også er av interesse for boligeiere er den totale belastning av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

## **Detaljert gjennomgang av loven**

### **1.Eiendomsskattevedtaket**

#### **1.1 Lovhjemmel, jf. eiendomsskatteloven § 1**

Eiendomsskatt til kommunene utskrives etter reglene i "lov om eiendomsskatt til kommunane" av 16. juni 1975 nr. 29. Eiendomsskatteloven § 29 bestemmer at forvaltningsloven skal gjelde for behandlingen av eiendomsskattesaker med visse unntak.

#### **1.2 Avgjørelsesmyndighet, jf. eiendomsskatteloven § 2**

Eiendomsskatten er en kommunal skatt. Kommunestyret avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen. Kompetansen kan ikke delegeres. For vedtaket gjelder reglene om lovlighetskontroll etter mindretallsklage i kommuneloven § 59.

Eiendomsskattekontoret skriver ut eiendomsskatten i henhold til kommunestyrets vedtak.

#### **1.3 Innholdet i eiendomsskattevedtaket**

Kommunestyrets vedtak om utskriving av eiendomsskatt må minst inneholde:

- Hjemmel for utskriving av eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven §§ 2 og 3.
- Hvilket utskrivningsalternativ som skal gjelde, jf. eiendomsskatteloven § 3.
- Dersom det ikke skal skrives ut eiendomsskatt i hele kommunen: Angivelse av eiendomsskatteområdet og hvordan eiendomsskatteområdet skal avgrenses, jf. eiendomsskatteloven § 3.
- Eiendommer som eventuelt skal være fritatt helt eller delvis for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7. Størrelsen på et eventuelt bunnfradrag, jf. eiendomsskatteloven § 11.
- Eiendomsskattesats, jf. eiendomsskatteloven §§ 11 og 13.
- Antall terminer for innbetaling av eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 25.
- Oppnevning av medlemmer til takstnemnd og klagenemnd med varamedlemmer, samt ledere og nestledere, jf. eiendomsskatteloven §§ 8A-3 (2) og 20.

#### **1.4 Vedtakstidspunktet, jf. eiendomsskatteloven § 10**

Vedtaket om utskriving av eiendomsskatt må treffes under budsjettforhandlingen for det kommende år. Vedtaket må gjentas hvert år.

### **2.Eiendomsskatteområdet, jf. eiendomsskatteloven § 3**

#### **2.1 Det geografiske virkeområdet**

Eiendomsskatt kan skrives ut:

- a) På all eiendom i hele kommunen
- b) På all eiendom innenfor områder som er helt eller delvis utbygd på byvis eller der slik utbygging er i gang
- c) På alle verk og bruk
- d) På alle verk og bruk og annen næringseiendom
- e) I områder som er helt eller delvis utbygd på byvis samt på alle verk og bruk
- f) I områder som er helt eller delvis utbygd på byvis samt på alle verk og bruk og annen næringseiendom
- g) På alle eiendommer i hele kommunen med unntak av verk og bruk og annen næringseiendom

#### **2.2 Eiendomsskatt i hele kommunen**

Gjennom en lovendring av 16. juni 2006 nr 25 er det åpnet for utskriving av eiendomsskatt i hele kommunen. Tidligere har kommunenes utskrivingsadgang vært avgrenset til områder som "heilt eller delvis er utbygde på byvis, eller der slik utbygging er i gang".

Avgrensningskriteriet "heilt eller delvis utbygd på byvis" er uklart og har ført til en rekke søksmål. For å avhjelpe dette problemet er det åpnet for at kommunene, som et alternativ til de tidligere reglene, fra 2007 kan velge å skrive ut eiendomsskatt på eiendommer i hele kommunen.

Utskriving av eiendomsskatt i hele kommunen har en rekke fordeler:

- Økt rettferdighet ved at skattebelastningen fordeles på alle som eier fast eiendom i kommunen
- Økte inntekter
- Tid- og ressurskrevende arbeid med å avgrense eiendomsskatteområdet unngås
- Lavere prosessrisiko Utskriving av eiendomsskatt i hele kommunen vil innebære økte kostnader til taksering av eiendommene. Fordelene ved utskrivning av eiendomsskatt i hele kommunen må veies mot disse kostnadene.

### **2.3 Avgrensning av eiendomsskatteområdet**

Dersom kommunestyret ikke ønsker å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen, men bare i områder som helt eller delvis er utbygd på byvis, må eiendomsskatteområdet være "*klårt avgrensa*", jf eiendomsskatteloven § 3 bokstav b.

At området må være "*klårt avgrensa*" er et påbud til kommunen om å trekke opp mest mulig eksakte grenser for det området som pålegges eiendomsskatt, slik at det ikke kan reises tvil om hvor eiendomsskatt skal utskrives.

Grensene for det området som pålegges eiendomsskatt kan f.eks. være eiendomsgrenser, veier og naturgitte avgrensninger. Også koordinatbestemt grensetrekking kan godtas.

### **2.4 Likhetsprinsippet ved avgrensning av eiendomsskatteområdet**

Dersom kommunestyret velger å ikke benytte alternativet om utskrivning av eiendomsskatt i hele kommunen, må det påses at likhetsprinsippet ivaretas ved utskrivningen av eiendomsskatt.

Kommunestyret står ikke fritt med hensyn til hvilke eiendommer det skal skrives ut eiendomsskatt for. Vedtaket må ikke være vilkårlig eller i strid med det likhetsprinsipp som skatteleggingsretten bygger på.

Hvis det blir gjort vedtak om å skrive ut eiendomsskatt på verk og bruk, eventuelt verk og bruk og annen næringseiendom, må vedtaket gjelde alle verk og bruk, eventuelt alle verk og bruk og andre næringseiendommer, som ligger innenfor kommunens område. Det er ikke adgang til å skrive ut eiendomsskatt bare på visse verk og bruk eller visse nærings-eiendommer.

Vedtaket om å utskrive eiendomsskatt i bymessig utbygd område må omfatte alle bymessige utbygde områder i kommunen.

Eiendomsskatt må utskrives på alle faste eiendommer i eiendomsskatteområdet med mindre de er fritatt etter loven, jf. eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. 8

### **2.5 Skatteavtaler**

Kommunen kan ikke ved avtale forplikte seg til ikke å utskrive eiendomsskatt på en skattepliktig eiendom.

Kommunene kan inngå avtaler seg imellom om omfordeling av utskrevet eiendomsskatt på kommunekryssende anlegg, men ikke avtale fordeling av selve skattegrunnlaget.

### **2.6 Områdebegrensninger**

Dersom alternativet om utskrivning av eiendomsskatt i hele kommunen ikke benyttes, begrenser loven utskrivning av eiendomsskatt til følgende områder:

2.6.1 Områder som "heilt er utbygde på byvis"

For at et område skal kunne anses utbygd på byvis, er det en grunnleggende forutsetning at det foreligger en tettbebyggelse av et visst omfang. I tillegg må tettbebyggelsen

- enten selv ha slike servicetilbud som vanligvis finnes i en by
- eller ha tilknytning til et bysentrum eller tilsvarende sentrum.

Områdets karakter er avgjørende. Det er derfor intet vilkår for utskrivning at utbyggingen er et resultat av offentlig engasjement gjennom planlegging, vei-, vann- og kloakkanlegg eller fremskaffelse av andre fellesgoder.

#### 2.6.2 Områder som "delvis er utbygde på byvis"

Det kreves ikke at hele eiendomsskatteområdet skal være utbygd på byvis. Området kan i tillegg omfatte arealer som er nødvendige for å få en hensiktsmessig avgrensning av eiendomsskatteområdet. Det kan gjelde

- områder som utgjør typiske "lommer" mellom bymessig utbygde områder
- boligbebyggelse som ikke er tett nok til å være bymessige områder som er planlagt utbygd uten at utbyggingen ennå kan sies å være "i gang".

#### 2.6.3 Områder der utbygging på byvis er "i gang"

Det er et minimumskrav at det dreier seg om utbyggingsplaner som er vedtatt og som er bindende. Arealdelen av kommuneplanen anses å være av bindende karakter.

I rene jord- og skogbruksområder bør arbeidene fysisk ha kommet i gang.

### **2.7 Verk og bruk**

For verk og bruk gjelder ingen områdebegrensning innenfor kommunen. Skattepliktige er også verk og bruk i sjø beliggende innenfor grunnlinjen.

Når et verk eller bruk ligger i flere kommuner, kan den enkelte kommune bare utskrive eiendomsskatt på den delen av anlegget som ligger innenfor egen grense.

Kommunestyret kan velge å skrive ut eiendomsskatt bare på verk og bruk uten hensyn til om det i kommunen finnes områder som er utbygde på byvis.

### **2.8 Verk og bruk og annen næringseiendom**

Fra 2011 har kommunene mulighet for å skrive ut eiendomsskatt på alle verk og bruk samt øvrige næringseiendommer.

I henhold til eiendomsskatteloven § 4 annet ledd må det gjøres konkrete vurderinger for det enkelte verk og bruk om det eventuelt finnes produksjonsutstyr som kvalifiserer for å bli medtatt i takstgrunnlaget, jf. punkt 3.2.3.

## **3. Skattepliktige eiendommer, jf. eiendomsskatteloven § 4**

### **3.1 Generelt om skatteobjektene**

Eiendomsskatten er en objektskatt i motsetning til formues- og inntektsskatt, som er subjektskatter. Objekt for eiendomsskatt er all fast eiendom i hele kommunen/ innenfor eiendomsskatteområdet, samt "verk og bruk" og øvrige næringseiendommer. Til fast eiendom regnes både grunn og bebyggelse, og både bebygd og ubebygd eiendom. Løsøre faller som hovedregel utenfor, men kan inngå som en integrert del av "verk og bruk", jf. § 4 annet ledd, fjerde punktum.

Det er forholdene pr. 1. januar i skatteåret som skal legges til grunn. Med skatteåret menes det år skatten utskrives for, jf. eiendomsskatteloven § 1 annet ledd.

Fordi eiendomsskatten er en objektskatt, er det uten betydning for skatteplikten om eiendommen eies av en fysisk eller juridisk person, eller om den brukes av eieren selv eller andre. Enkelte unntak er gjort i eiendomsskatteloven §§ 5 og 7, se pkt. 4.

Debitor for eiendomsskatten, se pkt. 7.4.

### **3.2 Kort om verk og bruk og annen næringseiendom**

#### **3.2.1 Hva som skal regnes som "verk og bruk"**

"Verk og bruk" regnes som fast eiendom. I eiendomsskatteloven § 4 annet ledd, annet punktum, er det regnet opp en rekke eiendommer og faste anlegg som skal anses som verk eller bruk. Oppregningen angir eksempler på verk og bruk og er derfor ikke uttømmende. Også lignende eiendommer og anlegg vil kunne anses som "verk og bruk".

I oppregningen skjelves det mellom egentlige industrielle anlegg og særskilt oppregnede anlegg og eiendommer som ikke går inn under denne betegnelse.

Det er en forutsetning for at et anlegg skal anses som industrielt at det er et fast anlegg av en viss betydning. Det må foretas en konkret vurdering basert på driftens art og anleggets størrelse.

Det stilles krav til anleggets art. Anlegget må være innrettet mot produksjon, tilvirkning eller vedlikehold. Også faste anlegg for transport av produkter kan omfattes av begrepet "verk og bruk". Det samme gjelder mineralforekomster, forutsatt at det er tilrettelagt for utvinning gjennom inngrep i naturen.

Alminnelig gårdsbruk og skogbruk faller utenfor begrepet "verk og bruk". Det samme gjelder bygg og anlegg hvor virksomheten er knyttet til handel, lager, hotell, kontor o.l. Også anlegg under oppføring eller midlertidig ute av drift kan pålegges eiendomsskatt som "verk og bruk".

#### **3.2.2 Omfanget av "verk og bruk"**

Bygninger og anlegg skal regnes sammen med verket eller bruket "når dei høyrer til eller trengst til verksdrifta", jf. eiendomsskatteloven § 4 annet ledd, tredje punktum. Det samme gjelder grunnarealer. Også administrative funksjoner kan være en del av "verksdrifta", f.eks. kontorer.

#### **3.2.3 Unntak for arbeidsmaskiner o.l.**

Arbeidsmaskiner og løssøre skal ikke regnes med til verket eller bruket med mindre de utgjør "ein part av sjølve føretaket", dvs. en integrerende del av anlegget, jf. eiendomsskatteloven § 4 annet ledd, fjerde punktum. Det siktes ikke bare til den rent fysiske eller tekniske samhörighet mellom maskiner og anlegg, men også til den forretningsmessige og økonomiske forbindelsen.

#### **3.2.4 Hva som skal regnes som «annen næringseiendom»**

Til annen næringseiendom regnes f.eks. kontorlokaler, parkeringshus, butikk, varelager, hotell, serveringssted m.v., jf. eiendomsskatteloven § 4 annet ledd, femte punktum. Oppregningen i lovteksten er ikke uttømmende, men angir bare eksempler på næringseiendommer som vil være skattepliktige.

Velger kommunen å benytte alternativene med utskrivning på næringseiendom i hele kommunen eller på næringseiendom i tillegg til eiendom innenfor bymessig område, vil utskrivningen også omfatte eiendommer som anses som «verk og bruk». Det kan allikevel ha betydning å skille mellom «verk og bruk» og annen næringseiendom, fordi valg av verdsettelsesprinsipp og hva som skal inngå i skattegrunnet kan bli forskjellig for de to typer næringseiendommer.

Den nærmere grensedragning mellom «verk og bruk» og annen type næringseiendom er ikke klar, og vil derfor i mange tilfelle måtte avgjøres konkret.

### **3.3 Frittflytende oppdrettsanlegg, jf. § 4 tredje ledd**



Lovgiver har lagt til grunn at frittflytende oppdrettsanlegg ikke er verk og bruk i eiendomsskattelovens forstand, men blir likestilt med verk og bruk under bestemte forutsetninger.

Oppdrettsanlegg vil kunne skattlegges uavhengig av om anlegget er forankret til land eller til sjøbunnen.

Kommunen vil bare ha adgang til å skrive ut eiendomsskatt på oppdrettsanlegg i den utstrekning kommunen også velger å skrive ut eiendomsskatt på verk og bruk.

Dersom kommunen skriver ut eiendomsskatt på verk og bruk eller på eiendommer i hele kommunen, må det også skrives ut eiendomsskatt på alle oppdrettsanlegg som kvalifiserer. I kommuner uten verk og bruk eller annen næringseiendom kan utskrivning skje på oppdrettsanlegg alene.

Det stilles krav om at oppdrettsanlegget må ha vært lokalisert i utskrivingskommunen mer enn seks måneder i året før skatteåret for å gi adgang til utskrivning av eiendomsskatt.

Det gjelder ikke noe krav om lokalisering akkurat pr. 1. januar i skatteåret.

#### **4. Unntak fra skatteplikten**

##### **4.1. Eiendommer som skal fritas, jf. eiendomsskatteloven § 5**

Enkelte eiendommer er unntatt fra eiendomsskatt. Det gjelder for det første statseiendom som blir brukt til visse nærmere angitte allmenntilgode formål eller av statsmakten, forsvaret og til samferdsel på nærmere angitt vis etter § 5 bokstav a). Unntaket gjelder bare eiendommer som staten eier direkte, og ikke eiendom eid gjennom selvstendige rettssubjekter. Dette innebærer at selvstendige rettssubjekter som er statlig eid, f.eks. aksjeselskaper, bare kan få eventuelt skattefritak etter § 7.

Dersom statseiendom kan benyttes til privat virksomhet, det være seg i næringsøyemed eller til bolig eller til fritidsformål, gjelder ikke unntaket fra skatteplikten.

Departementet har gitt nærmere regler om avgrensning av eiendomsskatt på statlige eiendommer i forskrift av 18.11.1992, nr. 850.

Etter § 5 bokstav b) er eiendommer tilhørende jernbane til bruk for allmennheten unntatt fra eiendomsskatt så langt og så lenge eiendommene benyttes i virksomheten. Unntaket gjelder også private jernbaner, såfremt de gir et transporttilbud til allmennheten.

Videre er kirker fritatt, herunder eiendom som tilhører andre trossamfunn enn statskirken dersom eiendommen benyttes til gudstjeneste og tilsvarende arrangementer. Annen eiendom som tilhører trossamfunn er derimot ikke generelt fritatt for eiendomsskatt.

Eiendommer som kommunen selv eier direkte, er fritatt for eiendomsskatt etter § 5 bokstav d) når eiendommen ligger i egen kommune. Fritaket gjelder uavhengig av utnyttelse av eiendommen. Eiendom som andre kommuner eier i utskrivingskommunen, er ikke generelt fritatt. Eiendommer som fylkeskommunen eier, er heller ikke fritatt for eiendomsskatt.

Kommunestyret kan allikevel fritta fylkeskommunale eiendommer som skoler, veier o.l. etter eiendomsskatteloven § 7, se pkt. 4.2.

Etter § 5 bokstav e) er ambassade- og konsulateiendommer fritatt for eiendomsskatt når den annen stat fritar norske eiendommer for tilsvarende skatter.

Etter § 5 bokstav f) og g) er eiendommer som statens lufthavnselskap og helseforetak eier fritatt for eiendomsskatt i det omfang de tjener allmenntilgode formål.

Etter § 5 bokstav h) skal eiendom som blir *drevet* som gårdsbruk eller skogbruk unntas, herunder også gartneri og planteskole tilknyttet slik drift.

Med eiendom som blir drevet som gårdsbruk eller skogbruk menes eiendom som blir holdt i hevd ved en driftsmåte som er i samsvar med det som er vanlig jord- og skogbruksdrift i området, jf. Innst. O. nr. 53 (1974-1975). Bygninger ment for boligformål med passende tomt omfattes ikke av fritaksbestemmelsen, og skal takseres. Gartneriet eller planteskolen må ha tilknytning til landbruksdriften for å kunne fritas. Fritaket omfatter derfor ikke selvstendige gartnerier og planteskoler uten tilknytning til landbrukseiendom. Fritaket

omfatter heller ikke utsalgslokaler tilknyttet et fritatt gartneri, men hvor en større del av salgsinntektene stammer fra salg av annet enn egenproduserte planter, grønnsaker m.v. Ubebygde deler av Finnmarkseiendommens grunn i Finnmark fylke er fritatt for eiendomsskatt etter § 5 bokstav i). Det samme gjelder områder som er vedtatt vernet som nasjonalpark eller naturreservat etter § 5 bokstav j) samt lavproduktive, allmenntilgjengelige grunneiendommer i direkte eller indirekte statlige eie etter § 5 bokstav k).

#### **4.2 Eiendommer som kan fritas, jf. eiendomsskatteloven § 7**

Etter eiendomsskatteloven § 7 kan kommunestyret helt eller delvis fritas visse eiendommer fra eiendomsskatten.

Det gjelder eiendom eid av stiftelser eller institusjoner hvis formål er av nytte for kommunen, fylket eller staten (bokstav a). Videre kan bygninger med historisk verdi fritas (bokstav b). Boliger kan fritas, men bare inntil de første 20 år etter ferdigstillingen (bokstav c). Vedrørende sistnevnte; kommunestyret kan delegerer myndighet til å gi fritak i enkeltsaker til formannskapet eller et særskilt fast utvalg.

Etter husbankloven § 12 kan Husbanken kreve at kommunen gir lettelse i eiendomsskatten for husbankfinansierte boligeiendommer. Husbankens krav om fritak for husbankfinansierte boliger er begrenset til 3 år. Husbanken har imidlertid i et brev av 14.05.2003 tilkjennegitt at Husbanken ikke lenger vil benytte sin adgang til å kreve at kommunene gir slikt fritak.

Kommunestyret kan videre bestemme at visse områder skal fritas helt eller delvis for eiendomsskatt (bokstav d). Fritaket vil da omfatte all eiendom innenfor området/områdene. Bestemmelsen tar sikte på områder der utbyggingsgraden er lav og må ses i sammenheng med §§ 3 og 12. Denne fritaksmuligheten kan være av særlig interesse for kommuner som velger å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen.

Fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7 bør begrunnes.

### **5. Fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget, jf. esktl. §§ 8A, 8 B og 8 C**

#### **5.1 Virkeområdet, jf. § 8 A-1**

(1) Eiendomsskatten skal regnes ut etter verdien som eiendommen blir satt i etter reglene i §§ 8 A-2 til 8 A-4.

(2) For anlegg for produksjon av elektrisk kraft skal eiendomsskatten regnes ut etter verdien som eiendommen blir satt i etter reglene i 8 B flg.

(3) Første ledd gjelder ikke boliger som er vedtatt verdsatt etter reglene i § 8 C (fra 2014).

#### **5.2 Verdien, jf. § 8 A-2**

##### **5.2.1 Omsetningsverdien**

Verdien av eiendommen skal settes til «det beløp ein må gå ut frå at eigeiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved frit sal».

Lovens ordlyd gir m.a.o. anvisning på at det er omsetningsverdien som skal utgjøre skattegrunnlaget. Det er en objektivisert omsetningsverdi som skal legges til grunn for utskrivningen, hvor det ikke skal tas hensyn til rettigheter og plikter som vedrører eiendommen.

##### **5.2.2 Takstnivået**

I praksis vil ofte skatteverdien settes lavere enn den reelle omsetningsverdien.

Verdinivået for likeartede eiendommer må være likt. Det er også godtatt at skatteverdien settes til en prosentdel av omsetningsverdien, selv om det er i strid med lovens ordlyd. Bruk av en slik reduksjonsfaktor må vedtas av kommunestyret, og den vil gjelde frem til neste alminnelige taksering.

##### **5.2.3 Verdsettelsesprinsippene**

Omsetningsverdien må bestemmes ved skjønn. Det foreligger ikke sentrale retningslinjer for utøvelsen av skjønn. Det er imidlertid akseptert at forskjellige hjelpeberegninger kan benyttes som grunnlag for verdsettelsen.

For verk og bruk er det i utgangspunktet anleggets substansverdi som skal benyttes ved verdsettelsen. Substansverdien utgjør gjenanskaffelsesprisen på takseringstidspunktet med fradrag for slit, elde og eventuell tidsmessighet.

Oppdrettsanlegg er ikke å anse som verk og bruk etter eiendomsskatteloven, men verdsettelsen anbefales som hovedregel å skje på grunnlag av substansverdien.

Unntaksvis og på strenge vilkår er det åpnet for at en avkastningsverdi basert på lønnsomhetsberegninger kan benyttes ved verdsettelsen av verk og bruk istedenfor substansverdien. Vilkårene er i så fall at avkastningsverdien må kunne beregnes med rimelig grad av sikkerhet. Videre må det være en klar forskjell mellom substansverdi og avkastningsverdi, hvor avkastningsverdien ligger mye lavere enn substansverdien. Det må dessuten være temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift. Også for anlegg som har høyere avkastningsverdi enn teknisk verdi fordi anlegget er knyttet til utnyttelsen av en naturforekomst, er det etablert praksis for at verdsettelsen skal skje etter avkastningsverdi. Et typisk eksempel er grustak.

Næringsbygg takseres vanligvis ved kapitalisering av en anslått netto leieinntekt.

For bolig- og fritidseiendommer vil det kunne være hensiktsmessig å benytte sjablonberegninger i form av kvadratmeterpriser, standardfaktorer o.l. som hjelpemiddel ved takseringen.

### **5.3 Skattetakstvedtekter**

Etter byskatteloven § 6 skulle kommunestyret gi nærmere regler angående eiendomsskattetakseringen, og disse reglene skulle stadfestes av Finansdepartementet. I den forbindelse har Finansdepartementet utarbeidet utkast til skattetakstvedtekter. Selv om byskatteloven § 6 nå er opphevet, kan Finansdepartementets utkast til vedtekter fremdeles tjene som en veileder ved kommunestyrets fastsettelse av retningslinjer for takseringen, jf. eiendomsskatteloven § 10. KSE har laget forslag til skattetakstvedtekter, og disse oppdaterte vedtekter bygger på departementets utkast.

### **5.4. Verdsettelsen, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3**

#### **5.4.1 Oppnevning av takstnemnd**

Eiendommen skal verdsettes ved takst. Det skilles mellom taksering av alle eiendommer samtidig (alminnelig taksering) og taksering av enkeltstående eiendommer (særskilt taksering).

Kommunestyret skal oppnevne en eller flere takstnemnder til å foreta takseringen. En takstnemnd skal bestå av tre eller flere medlemmer. Det skal velges leder og nestleder. Dessuten bør det velges personlige varamedlemmer for alle. Det kan velges flere takstnemnder som anvises hvert sitt takstdistrikt av kommunestyret.

#### **5.4.2 Oppnevning av sakkyndig nemnd**

Som et alternativ til takstnemnd kan kommunestyret oppnevne en sakkyndig nemnd til å ansette eiendomsskattetaksten på grunnlag av forslag fra ansatte besiktelsesmenn.

#### **5.4.3 Nemndsmedlemmenes habilitet**

Det kreves ingen spesielle kvalifikasjoner for å sitte i nemndene, heller ikke den sakkyndige nemnden.

Utgangspunktet er at alle som kan motta valg til kommunestyret kan velges til takst- eller sakkyndig nemnd.

Medlemmer av formannskapet kan allikevel ikke være med i eiendomsskattenemnder, jf. § 21. Det skyldes at formannskapet ivaretar kommunens partsrettigheter i eiendomsskatte-

saker. Varamedlemmer til formannskapet kan derimot oppnevnes. Sentrale tjenestemenn er utelukket fra valg etter kommuneloven § 14.

Det er takstutvalget selv som avgjør hvorvidt et medlem må anses inhabil i relasjon til den enkelte takst.

En person må anses inhabil til å delta i taksten når han selv har en særlig tilknytning til eiendommen som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, f.eks. som eier, panthaver eller leietaker.

#### 5.4.4 Sekretariat

I tillegg til å skrive ut eiendomsskatten fungerer eiendomsskattekontoret også som sekretariat for takstnemnda og klagenemnda. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for takstnemnda og klagenemnda.

#### 5.4.5 Sakkyndig bistand

Takstnemnda kan knytte til seg sakkyndig bistand, dvs. personer med særskilt juridisk eller takseringsfaglig kompetanse. Det er neppe noen saksbehandlingsfeil om samme sakkyndige benyttes både av takstnemnda og klagenemnd.

#### 5.4.6 Kostnadene ved takseringen

Det er kommunen som bekoster alle utgifter forbundet med takseringen.

Kommunestyret/formannskapet bestemmer den godtgjørelse som skal tilstås takstmennene, herunder sakkyndig bistand. Godtgjørelsen utbetales av kommunekassen etter oppgave fra formannen i nemnda og etter anvisning fra rådmannen.

#### 5.4.7 Gjennomføringen av takseringen

Det er takstnemndas leder i samarbeid med eiendomsskattekontoret, som berammer taksten. Lederen skal dessuten planlegge og lede arbeidet, bl.a. sørge for at eiendommens eier eller hans fullmektig blir varslet i rimelig tid i forveien. Opplysninger om forhold av betydning for eiendommens verdi bør innhentes.

Alminnelig taksering bør kunngjøres i pressen på forhånd.

Eiendommene skal i alle tilfeller besiktiges. Eieren eller hans fullmektig kan pålegges å gi opplysninger om eiendommen og være tilstede under befaringen, selv om det ikke er avgjørende for takstens lovlighet, jf. § 31, se pkt. 15.3

Fordi kommunen anses som part i saken, har den ingen instruksjonsmyndighet i forhold til takstnemndas fastsettelse av takstverdien.

Takstnemnd (evt. sakkyndig nemnd) og klagenemnd bør føre forhandlingsprotokoll og takstprotokoll. Takstprotokollen bør inneholde opplysning om når takst er avholdt, hvilken eiendom det gjelder, takstsummen, samt hvilke takseringsprinsipper som er fulgt. Den bør underskrives av samtlige tilstedeværende nemndsmedlemmer ved avslutningen av hvert møte. Skjema for takstprotokollen bør innrettes slik at det kan tas gjenpart, utskrifter til nødvendige underretninger.

Grunn og bygning skal takseres særskilt hvis det er forskjellige eiere. Det samme gjelder hvis det for verk og bruk er forskjellige eiere av henholdsvis bygning/grunn og medtatt produksjonsutstyr.

#### 5.4.8 Fristen for taksering

Første gang det utskrives eiendomsskatt i en kommune, må alminnelige taksering og utskrivning være avsluttet innen utgangen av juni i dette året. Fristen er absolutt og kan ikke forlenges ved avtale med skattyter. Juni-fristen gjelder dog ikke ved klage.

Ved senere takseringer må takseringen være avsluttet så tidlig at eiendomsskatten kan være utskrevet før 1. mars i skatteåret, eller før 1. april i det året det innføres bunnfradrag. Også ved første gangs taksering av enkelteierdommer i perioden mellom de alminnelige takseringer må taksering være avsluttet så tidlig at skatten kan være skrevet ut før 1. mars i skatteåret, eventuelt 1. april.

For gjennomføring av klagebehandling gjelder ingen spesielle frister.

#### 5.4.9 Underretning om takstene

Når den alminnelige takseringen er avsluttet sendes gjenpart av takstprotokollen til eieren med angivelse av en nærmere bestemt frist for å klage og hvem klagen skal sendes til.

Utsendelsen bør samordnes med utleggelsen av skattelisten, se pkt. 8.

#### 5.4.10 Klage (begjæring om overtakst)

Både skattyteren og formannskapet har rett til å klage på taksten, dvs kreve overtakst. For klage og klagebehandling gjelder reglene i §§ 19 og 20, se pkt. 12.

#### 5.4.11 Alminnelig omtaksering

Etter § 8 A-3 (2) skal alminnelig taksering som hovedregel foretas hvert 10. år.

Omtakseringen må da omfatte alle eiendommer i kommunen som er pålagt eiendomsskatt.

Fra hovedregelen om alminnelig taksering hvert 10. år er det gjort følgende unntak:

Kommunestyret kan under særegne forhold beslutte at ny alminnelig taksering skal finne sted selv om det ikke er gått 10 år. Med særegne forhold menes alle tilfeller hvor forandrede forhold har medført at eiendomskattetaksten ikke lenger kan anses å svare til de virkelige eiendomsverdier i kommunen. Dersom kommunen beslutter å utvide eiendomsskatteområdet til hele kommunen, vil også dette bli regnet som et særegent forhold. I dette tilfelle vil kommunestyret måtte vurdere om samtlige eiendommer eller bare eiendommene i det utvidede området skal takseres.

Under særegne forhold kan kommunestyret også beslutte at taksering først skal finne sted senere, men ikke over 3 år fra den tid da omtaksering ordinært skulle vært avholdt.

#### 5.4.12 Kontorjustering

I stedet for ny alminnelig taksering kan kommunestyret med hjemmel i § 8 A-4 treffe vedtak om at skattetaksten skal økes med inntil 10 % av det opprinnelige skattegrunnlag for hvert år etter tiårsfristen for den siste alminnelige taksering. Denne såkalte "kontortaksering" – som i teorien kan foretas i et ubegrenset antall sammenhengende skatteår – skjer således uten bruk av takstnemnder og uten befarung. Det må imidlertid antas at økningen er begrenset til omsetningsverdien etter eiendomsskatteoven § 8 A-2 (1), jf. punkt 5.2.1.

#### 5.4.13 Omtaksering av enkelte eiendommer i løpet av tiårsperioden

Omtaksering av enkelte eiendommer i tiden mellom de alminnelige eiendomsskattetakseringer skal skje:

- Når det har foregått deling av eiendommen.
- Når de på eiendommen stående bygninger nedrives eller ødelegges av brann eller lignende.
- Når det på eiendommen er oppført nye bygninger eller gjort «monalege forandringer» på eiendommen.

Den etat som får melding om endringene må underrette eiendomsskattekontoret, slik at taksering snarest kan finne sted og at ny takst vil gjelde fra utskrivingen for påfølgende skatteår.

Omtakseringen er begrenset til en justering av den verdsettelse som ble foretatt ved siste alminnelige taksering, slik at det ikke er hjemmel for total omvurdering av tidligere takserte enkelte eiendommer.

Hvis verdien av en eiendom er vesentlig endret i forhold til andre eiendommer, kan formannskapet så vel som skattyter kreve særskilt taksering i tiden mellom de alminnelige takseringer. Det er her adgang til en total omvurdering av eiendomsverdien. Takstnemnda avgjør om vilkårene for omtaksering er til stede.

Takstnivået ved særskilt taksering må tilpasses takstnivået ved siste alminnelige taksering.

Når begjæring om omverdssettelse fremsettes av skatteyter, er det denne som må betale omkostningene ved omtakseringen. Begjæringen må i tilfelle være fremsatt innen 1. november i året forut for skatteåret som ny takst skal gjelde fra.

### **5.5 Kraftanlegg, jf. eiendomsskatteloven § 8 B**

#### 5.5.1 Skattegrunnlaget for kraftanlegg

Skattegrunnlaget for kraftanlegg skal regnes ut etter verdien som anlegget blir satt i ved ligningen året før skatteåret, jf. § 8 B-1. Taksten bygger på anleggets avkastningsverdi etter bestemte regler.

#### 5.5.2 Kommunefordeling av grunnlaget for eiendomsskatt for kraftanlegg

Kommuner som får tildelt en andel av eiendomsskattegrunnlag for kraftanlegg etter kommunefordelingsreglene i §§ 8 B-2 og 8 B-3 skal legge denne andelen til grunn ved utskrivning av eiendomsskatt på anlegget, jf. § 8 B-4.

Skattekontoret skal gi eiendomsskattekontoret alle opplysninger som trengs for utskrivning av eiendomsskatten, men eiendomsskattekontoret må selv sørge for utskrivningen.

### **5.6 Alternativ verdsettelse av boliger ved bruk av formuesgrunnlag, jf. esktl. § 8 C**

#### 5.6.1 Verdien

Som et alternativ til å la skatteverdien av boliger fastsettes av en kommunal takstnemnd, kan kommunestyret vedta at eiendomsskatten isteden skal bygge på verdien (taksten) som ble satt på boligeiendommen ved ligningen året før skatteåret, jf. § 8 C-1.

Etter dette alternativet er det formuesgrunnlaget som skal benyttes som utgangspunkt når eiendomsskatt på boliger skal skrives ut. Formuesgrunnlaget gir uttrykk for eiendommens antatte markedsverdi på verdsettelsestidspunktet. Formuesgrunnlaget må ikke forveksles med eiendommens ligningsverdi eller formuesverdi, som legges til grunn for utskrivning av formuesskatt.

I og med at det er formuesgrunnlaget som skal benyttes for eiendomsskatteformål, vil det ikke være nødvendig å skille mellom hvilke boliger som Skattedirektoratet definerer som primærboliger og sekundærboliger.

#### 5.6.2 Boliger som ikke omfattes av ordningen

Takseringsalternativet ved bruk av formuesgrunnlag for eiendomsskatteformål vil bare omfatte boliger som formuesverdsettes etter skatteloven § 4-10. Det innebærer at all eiendomsskattepliktig eiendom som ikke klassifiseres som boligeiendom etter skatteloven § 4-10, må takseres av den kommunale takstnemnden. Det gjelder:

- Boliger tilhørende ikke skattepliktige organisasjoner / institusjoner
- Våningshus på gårdsbruk
- Boligdel i kombinasjonsbygg hvor hele bygget er registrert i matrikkelen som næringsbygg
- Sekundærboliger som Skatteetaten har definert som fritidsboliger

#### 5.6.3 Obligatorisk reduksjonsfaktor

For at å hindre at eiendomsskatt i enkelte tilfelle ville kunne bli skrevet ut på verdier som overstiger 100 % av markedsverdi, er det innført en obligatorisk reduksjonsfaktor for alle boliger som benytter formuesgrunnlaget, jf. § 8 C-1 (2). Reduksjonsfaktoren kan endre seg fra år til år. Ved utskrivning av eiendomsskatt i skatteåret 2014 er eiendomsskattetaksten fastsatt til 0,67 % av formuesgrunnlaget og ved utskrivningen i skatteåret 2015 til 0,8 % av formuesgrunnlaget.

Eventuelt bunnfradrag og generelt reduksjonsfradrag fastsatt av kommunestyret gjelder i tillegg til den obligatoriske reduksjonsfaktoren på vanlig måte.

#### 5.6.4 Overføring av eiendomsdata via en portal

Kommunene vil elektronisk kunne hente ut relevante eiendomsdata fra en internettbasert portal hos Skatteetaten så snart skatteoppgjøret er avsluttet. Opplysningene vil være fordelt på gårds-, bruks- og seksjonsnummer, og vil angi eiendomsdata og formuesgrunnlag mv. Portalen blir fortløpende oppdatert med justerte formuesverdier og tilhørende formuesgrunnlag, herunder verdier som er justert etter klage.

#### 5.6.5 Endring av takseringsmetode

Kommunen kan i utgangspunktet endre takseringsmetode for boliger hvert år. Hensynet til forutberegnlighet hos skattyterne tilsier at kommunen bør være tilbakeholdne med stadig endringer.

#### 5.6.6 Avvikende takstnivå mellom boliger og andre eiendommer

Ved vedtak om bruk av formuesgrunnlag for utskrivning av eiendomsskatt på boliger kan kommunen samtidig omtaksere alle andre skattepliktige eiendommer ved kommunal taksering, selv om det er gått mindre enn 10 år siden siste alminnelige taksering. Det gjelder både ved innføring og gjeninnføring av formuesgrunnlag for boliger.

Dersom det oppstår store forskjeller mellom takstene for boliger og annen eiendom i takstperioden som følge av generell prisstigning eller prisnedgang, kan kommunen også ellers gjennomføre ny alminnelig taksering av alle skattepliktige eiendommer før utløpet av 10 års perioden som følge av «særegne tilhøve», jf. § 8 A-3 (2).

## 6. Skattesatser og bunnfradrag

### **6.1 Fastsettelse av skattesatser og regler, jf. eiendomsskatteloven § 10**

#### 6.1.1 Avgjørelsesmyndighet

Kommunestyret skal i forbindelse med behandlingen av budsjettet for det kommende skatteår fastsette satser og gi regler for utskrivning av eiendomsskatt i kommunen, herunder hvilke eiendommer som helt eller delvis skal være fritatt for eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 10.

Regler for taksering og utskrivning av eiendomsskatt kan gis ved skattevedtekter som det kan henvises til ved senere års eiendomsskattevedtak, se pkt. 5.3.

Takseringsregler og takstnivå kan ikke endres i perioden mellom de alminnelige takseringene.

Det er adgang til å innføre eiendomsskatt gjennom en budsjettendring som foretas i skatteåret, forutsatt at utskrivingsfristen i eiendomsskatteloven § 14 overholdes.

#### 6.1.2 Minimums- og maksimumssatser, jf. eiendomsskatteloven § 11 første ledd

Loven angir minimums- og maksimumssatser for eiendomsskattesatsen. Skattesatsen skal ligge mellom 2 og 7 ‰, jf. eiendomsskatteloven § 11 første ledd, første punktum.

Eiendomsskatteloven er ikke til hinder for at kommunene anvender eiendomsskattesatser med desimaler, f.eks. 3,5 eller 5,73 ‰.

### **6.2 Bunnfradrag, jf. eiendomsskatteloven § 11 annet ledd**

Kommunestyret kan vedta bunnfradrag som gjelder kun for bolig- og fritidseiendommer.

Andre typer eiendommer omfattes ikke av ordningen med bunnfradrag.

Bunnfradrag må vedtas i forbindelse med budsjettbehandlingen, jf. eiendomsskatteloven § 10. Bunnfradraget vedtas som et bestemt kronebeløp. Fradraget reduserer

eiendomsskattetaksten før anvendelse av skattesatsen. Det er ikke gitt regler for størrelsen av bunnfradraget. Kommunestyret kan derfor i utgangspunktet fritt fastsette hvor stort bunnfradraget skal være fra ett år til et annet, men bunnfradraget må ikke være så stort at dette fungerer nærmest som en form for fritaksordning for denne kategori eiendommer.

Bunnfradraget skal tilordnes hver enkelt boenhet. Det gjelder også i eiergårder. De kommuner som innfører bunnfradrag må selv utarbeide nærmere regler med hensyn til hva

som kvalifiserer til bunnfradrag. I Ot. prp. nr. 12 (1992-93) på s. 6 og 7 er det gitt visse kriterier og retningslinjer som bør legges til grunn ved vurderingen av hva som er å anse som en boenhet. Departementet uttaler:

*"Det vil for det første være grunn til å legge vekt på om vedkommende bygningsareal er godkjent til varig opphold. Videre kan det legges vekt på om arealet har egen utgang til ytre rom, eksempelvis trappoppgang. Det må også legges betydelig vekt på om arealet har eget kjøkken. Det kan imidlertid forekomme at noe som bør ses som flere boenheter har felles kjøkken. Et annet viktig moment er om det foreligger eget bad og wc. Det er likevel fortsatt mange leiligheter i eldre bygårder med felles bad og wc, utenfor leilighetene, og også slike leiligheter må kunne kvalifisere som egne boenheter.*

*Brukes leilighet som bolig for en husstand på varig basis, bør det normalt ikke stilles minstekrav til standard for at kravet til boenhet skal være oppfylt.*

*I selveierkomplekser vil det ofte være enkelt å fastslå antall boenheter. Her vil det kunne innhentes opplysninger om antallet godkjente bruksenheter. Det samme gjelder for borettslag og boligaksjeselskaper.*

*Departementet viser i denne sammenheng til at Skattedirektoratet har gitt retningslinjer for bruk av bunnfradrag ved fordelsbeskatning av boligselskaper. Etter disse retningslinjene skal bunnfradrag blant annet gis hvor leiligheten er på 1 rom med adgang til fellesrom. Hvor flere rom benyttes av en husstand eller utgjør en naturlig enhet, gis det etter disse retningslinjene bare ett bunnfradrag selv om det hører flere andeler til boenheten.*

*Står en boenhet tom, vil den fortsatt kvalifisere til bunnfradrag. Skifter bruken fra bolig til for eksempel næring, kvalifiserer enheten ikke lenger til bunnfradrag.*

*Etter eiendomsskatteloven § 4 første ledd er forholdene 1. januar i skatteåret avgjørende for om vilkårene for utskrivning av eiendomsskatt er oppfylt." Finansdepartementet har gitt regler om innhenting av opplysninger ved fastsettelse av bunnfradrag i forskrift 11.02.1993 nr. 107.*

### **6.3 Regulering av eiendomsskattesatsen, jf. eiendomsskatteloven § 13**

Det følger av eiendomsskatteloven § 13 at ved første års utskrivning av eiendomsskatt i en kommune kan eiendomsskatten ikke være høyere enn 2 ‰.

Etter at eiendomsskatt er innført kan skattesatsen ikke fra et år til et annet økes med mer enn 2 ‰ for bebygde eiendommer og 3 ‰ for ubebygde eiendommer. Skattesatsen kan også økes med 3 ‰ for bolig med bunnfradrag samme år bunnfradraget innføres.

Skattesatsen kan ikke økes samme år som bunnfradraget faller bort.

Begrensningen i kommunestyrets adgang til å velge satser innenfor minimum- og maksimumssatser gjelder bare for økning av satsene. Eiendomsskatteloven § 13 bestemmer at eiendomsskattesatsen fritt kan settes ned til minstesatsen fra et år til det neste uten hensyn til hvor høy skattesatsen var fra før.

Ved utskrivning av eiendomsskatt i nye deler av en kommune, eller ved første gangs utskrivning av eiendomsskatt på verker og bruk utenfor bymessig bebygde områder, anvendes den skattesats som ellers gjelder i kommunen.

Ved sammenslåing mellom en bykommune og en landkommune er det antatt at det er bykommunens satser som skal gjelde. Ved sammenslåing av to landkommuner er det antatt at det er satsene til den kommune som har størst innbyggertall som skal gjelde.

## **7. Utskriving av eiendomsskatten, jf. eiendomsskatteloven § 14**

### **7.1 Eiendomsskattekontoret**

Eiendomsskatten skal utskrives av eiendomsskattekontoret. Som eiendomsskattekontor kan kommunen velge enten å opprette et eget kontor eller å legge funksjonen til et allerede eksisterende kommunalt kontor, f.eks. kommunekassereren.



Eiendomsskattekontoret har ikke adgang til å endre den skatteverdi som er fastsatt ved takseringen.

### **7.2 Frister**

Skatten skal så langt råd er være utskrevet før 1. mars i skatteåret. Det innebærer at det innen fristen må legges ut en skattelite til offentlig gjennomsyn og sendes skattesedel til skattyteren. Selv om fristen ikke er absolutt har Finansdepartementet antatt at den ikke kan oversittes uten at det foreligger spesielle grunner. En for sen iverksettelse av taksering er normalt ikke ansett som tilstrekkelig grunn. Følgen kan i så tilfelle bli at kommunen mister retten til å skrive ut eiendomsskatt for det aktuelle året dersom fristen oversittes.

Første året kommunen benytter bunnfradrag er det likevel tilstrekkelig at skatten så langt råd er blir utskrevet før 1. april i skatteåret.

Det er antatt at det er adgang til å skrive ut eiendomsskatt etter 1. mars i skatteåret hvis det godtas av skattyter. Kommunen bør innhente skriftlig aksept fra skattyteren.

1. mars fristen gjelder ikke ved første gangs utskrivning av eiendomsskatt, idet utskrivingsfristen da er utgangen av juni.

Fristen ut juni er antatt å gjelde også ved kommunesammenslåinger.

### **7.3 Minimumsbeløp**

Det skal ikke skrives ut eiendomsskatt når skatten (totalt årlig skattebeløp) er mindre enn kr. 50. Det er dessuten antatt at kommunen må kunne unnlate utskrivningen av eiendomsskatt for et større beløp så lenge innkrevingen er direkte ulønnsom for kommunen.

### **7.4 Debitor for eiendomsskatten**

Eiendomsskatten skal tilordnes eieren av eiendommen, med mindre det er avtalt mellom eier og leier at leieren skal betale eiendomsskatten. Hvor tomt og bygning, eventuelt tomt/bygning og produksjonsutstyr har forskjellige eiere, skal hver av partene betale eiendomsskatt for det vedkommende selv eier.

## **8. OM ADGANGEN TIL Å BENYTTE DIFFERENSIERTE SKATTESATSER VED UTSKRIVNING AV EIENDOMSSKATT**

### **8.1. Innledning**

Eiendomsskatteoven §§ 11 til 13 regulerer hvilke skattesatser kommunene kan benytte ved utskrivning av eiendomsskatt. Utgangspunktet er at kommunestyret fastsetter en generell skattesats som gjelder for alle typer eiendommer. Unntak fra dette utgangspunktet forutsetter hjemmel i loven.

Adgangen til å fastsette forskjellige skattesatser for ulike typer eiendommer reguleres av eiendomsskatteoven § 12. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”Kommunestyret kan fastsetja ulike skattøyre for:

- a) Bustaddelen i egedomar med sjølvstendige bustaddelar.
- b) Grunneigedomar som det står hus på, og huslause grunneigedomar.
- c) Bygningar og grunn.
- d) Avgrensa område som nemnde i § 3.
- e) Verk og bruk i område som ikkje er utbygd på byvis, jf § 4, andre leden, andre og tredje punktum”.

I dette notatet vil vi redegjøre nærmere for hvilket spillerom kommunene har i forhold til bruk av forskjellige skattesatser.

## **8.2. Rammer for kommunestyrets vedtaksmyndighet**

Etter eiendomsskatteloven § 11 skal skattesatsen være mellom to og sju promille. Det første året eiendomsskatt innføres, må skattesatsen være to promille. Det gjelder også begrensninger for hvor mye skattesatsen kan økes fra et skatteår til det neste, se eiendomsskatteloven § 13 første ledd. Disse rammene kan ikke fravikes.

## **8.3. Forskjellig sats for ”bustaddelen i eiendomar med sjølvstendige bustaddelar”**

Etter eiendomsskatteloven § 12 bokstav a er det adgang til å benytte en egen skattesats for ”bustaddelen i eiendomar med sjølvstendige bustaddelar”.

### 8.3.1 Hvilke eiendommer omfattes av bestemmelsen?

Bestemmelsen innebærer at kommunene kan fastsette en skattesats som avviker fra den generelle skattesatsen for bolig- og fritidseiendommer. Det kan altså fastsettes én skattesats for boliger og fritidseiendommer, og en annen for andre eiendommer som tomter, næringsseiendommer, og verk og bruk. Det er ikke adgang å fastsette forskjellige satser for henholdsvis boliger og fritidseiendommer.

Avgjørelsen om hva som skal regnes som en ”bustaddel” skal treffes etter de samme retningslinjer som ved tilordning av bunnfradrag. Det bør særlig ses hen til om bygningsarealet er godkjent til varig opphold, om det har egen utgang til ytre rom og eget kjøkken og bad. Dersom en leilighet brukes som bolig for en husstand på varig basis, bør det normalt ikke stilles minstekrav til standard for at arealet skal anses som en bolig, jf. Ot.prp. nr 12 (1992-1993) s. 6.

Dersom kommunen velger å benytte forskjellige skattesatser for bolig/ fritidseiendommer og andre eiendommer, kan det stilles spørsmål om hvordan såkalte ”kombinerte eiendommer” skal behandles. Med ”kombinerte eiendommer” menes eiendommer som har en næringsdel og en boligdel. I så fall må boligdelen og næringsdelen av eiendommen takseres hver for seg og tilordnes en forholdsmessig andel av tomten. Dette fremgår av Ot.prp. nr 12 (1992-1993) hvor det uttales følgende:

”I de tilfelle hvor ulike satser anvendes må kommunene da foreta særskilte verdsettelse av boligdelen og næringsdelen, og beregne eiendomsskatten særskilt for hver del. Tomtegrunnen må skjønnsmessig tilordnes henholdsvis bolig- og næringsdelen, med mindre boligdelen har en naturlig avgrenset tomt. Dette blir ikke nødvendig dersom det benyttes lik skattesats for bolig- og næringsdelen”

### 8.3.2 Står kommunen fritt til å fastsette en høyere eller lavere skattesats for bolig- og fritidseiendommer enn for øvrige eiendommer?

Ordlyden i eiendomsskatteloven § 12 bokstav a tilsier at kommunestyret står fritt til å

velge om bolig- og fritidseiendommer skal beskattes etter en høyere eller lavere skattesats enn andre eiendommer.

Lovforarbeidene indikerer imidlertid at hensikten først og fremst har vært å åpne for en høyere skattesats for boliger og fritidseiendommer. Bestemmelsen ble vedtatt samtidig med reglene om bunnfradrag, og begrunnelsen var at kommunene skulle kunne innføre bunnfradrag uten å lide provenytnap. Dette fremgår av Ot.prp. nr 12 (1992-1993) s. 4, hvor det heter følgende:

”Departementet fremmer derfor forslag om endring av lovens § 12 for å tilpasse bestemmelsen til muligheten for høyere eiendomsskattesatser for bolig- og fritidseiendommer enn andre eiendommer.” (min understrekning).

Lovteksten tilsier altså full valgfrihet for kommunestyret, mens forarbeidene indikerer at formålet bak eiendomsskatteloven § 12 bokstav a var å åpne for høyere skattesats for bolig- og fritidseiendommer.

Den vanlige oppfatning er at lovteksten veier tyngst når loven og forarbeidene peker i hver sin retning. En viss støtte for at det bør kunne fastsettes lavere skattesats for bolig- og fritidseiendommer, finner vi etter vårt syn også i reglene om bunnfradrag, jf eiendomsskatteloven § 11 annet ledd. Når lovgiver har åpnet for at kommunene kan beskatte boligeiendommer mildere enn andre eiendommer gjennom bruk av bunnfradrag, trekker det i retning av at det samme må kunne gjøres gjennom en lavere skattesats for denne typen eiendommer.

Vi peker også på at Finansdepartementet har forutsatt at eiendomsskatteloven § 12 bokstav a gir kommunestyret valgfrihet med hensyn til om skattesatsen for bolig- og fritidseiendommer eller den generelle skattesatsen skal være høyest. Jeg viser til Finansdepartementets brev av 6. februar 1996 til Sarpsborg kommune hvor det uttales følgende:

”Eiendomsskatteloven § 12 litra a gir kommunestyret hjemmel til å fastsette ulike skattesatser for for ”bustaddelen i eiedomar med sjølvstendige bustaddelar”. Bestemmelsen må forstås slik at kommunen har hjemmel til å innføre forskjellige skattesatser for boligeiendommer og næringsseiendommer. Det kan imidlertid ikke i noe tilfelle vedtas en høyere skattesats enn syv promille, jf eiendomsskatteloven § 11 første ledd første punktum. Dersom kommunen benytter den maksimale skattesatsen, men for fremtiden ønsker differensierte satser for bolig- og næringsseiendommer, må dette følgelig gjennomføres ved vedtakelse av en lavere sats for den ene type eiendommer.”

I den grad kommunene vurderer å ha forskjellige skattesatser for bolig- og fritidseiendommer og andre eiendommer har vi inntrykk av at de ønsker å innføre en lavere skattesats for sistnevnte kategori. Vi har imidlertid ikke oversikt over om det er etablert en administrativ praksis knyttet til forståelsen av eiendomsskatteloven § 12 bokstav a.

Samlet sett tilsier det foreliggende rettskildematerialet etter vår oppfatning at eiendomsskatteloven § 12 bokstav a gir kommunestyret frihet til å fastsette både høyere og lavere skattesats for bolig og fritidseiendommer. Konklusjonen er imidlertid noe usikker.

#### **8.4. Forskjellige skattesatser for ”grunneiedomar som det står hus på, og huslause grunneiedomar”**

Eiendomsskatteloven § 12 bokstav b åpner for at det kan fastsettes forskjellige skattesatser for eiendommer med og uten bebyggelse. Bestemmelsen innebærer at det fastsettes en særlig sats for tomter. Formålet med bestemmelsen er at skattesatsene skal kunne benyttes som er virkemiddel for å stimulere til ønsket bruk av grunneiendommene.

Kommunestyret står fritt til å avgjøre hvilken kategori som skal ha lavest sats.

### **8.5. Forskjellige satser for ”bygninger og grunn”**

Eiendomsskatteloven § 12 bokstav c hjemler bruk av ulike skattesatser for bygninger og grunn. Etter denne bestemmelsen kan skatten skrives ut etter én skattesats for bygninger og etter en annen skattesats for grunnen, enten denne er bebygget eller ikke. Bygninger og grunnen må i tilfelle takseres hver for seg.

Kommunestyret kan fritt velge hvilken kategori som skal ha høyest skattesats.

### **8.6. Egen sats for ”avgrensa område som nemnde i § 3”**

Etter alternativ d kan det fastsettes ulike skattesatser for ”avgrensa område som nemnde i § 3”. Bakgrunnen for bestemmelsen er følgende, jf Ot.prp. nr 44 (1974-75) s. 13:

”I einskilde kommunar kan det vera tenleg å ha ulike satsar for eigedomsskatten. Dette har samanheng med at visse område der det er grunnlag for å likna ut eigedomsskatt, kan ha klårt mindre bypreg enn andre område. Og det kan verka urimeleg å tyngja eigedomane i område som er mindre utbygde, med eigedomsskatt etter like høge satsar som i område med meir bypreg. Kommunestyret bør i slike høve kunna fastsetja særskild skattesats for kvart einskilt område”.

Det følger av dette at loven åpner for at det fastsettes lavere skattesatser for avgrensede områder hvor utbyggingsgraden er lavere enn ellers. Bestemmelsen åpner for eksempel for at det fastsettes flere forskjellige skattesatssoner, hvor skattesatsen reduseres jo mer man fjerner seg fra bykjernen. Bestemmelsen kan også tenkes benyttet til å innføre en lavere skattesats for hytteområder enn typiske boligstrøk. En forutsetning er imidlertid at områder av lik karakter, blir behandlet likt.

Også ellers er det visse betenkeligheter forbundet med differensiering etter eiendomsskatteloven § 12 bokstav d. Bestemmelsen forutsetter en avgrensing av de geografiske områder som skal ha en egen skattesats. En slik avgrensing kan være like krevende som arbeidet med å avgrense områder ”utbygd på byvis” etter eiendomsskatteloven § 3.

Vi peker ellers på at bruk av ulike satssoner etter eiendomsskatteloven § 12 bokstav d kan føre til praktiske problemer i forhold til anlegg som ligger i flere soner. Ved taksering av for eksempel teleanlegg vil det være nødvendig å taksere anleggsmidler i de forskjellige sonene hver for seg.

### **8.7. Alternativ e: ”Verk og bruk i område som ikkje er utbygd på byvis”**

Alternativet i eiendomsskatteloven § 12 bokstav e åpner for at det fastsettes en særskilt skattesats for ”verk og bruk” utenfor områder ”utbygd på byvis”. Adgangen til å benytte en avvikende skattesats utenfor det bymessige området gjelder uansett om det befinner seg verk og bruk innenfor det bymessige området eller ikke. Det er ikke adgang til å differensiere skattesatsene for ulike verk og bruk utenfor det bymessige området, for eksempel etter betydningen for kommunens økonomi.

Eiendomsskatteloven § 12 bokstav e åpner bare for en reduksjon av den alminnelige skattesats for verk og bruk utenfor områder utbygd på byvis. Dette følger av Ot.prp. nr 44 (1974-75), hvor det uttales:

”Under bokstav e har departementet gjort framlegg om at kommunestyret skal kunna gjera vedtak om at eigedomsskatten skal skrivast ut etter ein lægre sats for verk og bruk som ligg i område som ikkje er utbygde på byvis enn for tilsvarande eigedomar på tettstader”.

Ved lov av 16. juni 2006 nr 25 ble det åpnet for utskrivning av eiendomsskatt i hele kommunen fra 2007. Det kan stilles spørsmål ved om adgangen til å vedta redusert skattesats for verk og bruk utenfor de bymessige områdene, også gjelder i dette tilfellet.

I en uttalelse av 08.05.2007 skriver Finansdepartementet:

”Skatteloven § 12 bokstav e må tolkes i lys av at det tidligere bare var verk og bruk som kunne ilegges eiendomsskatt utenfor bymessig bebygde strøk. I de tilfellene det skrives ut eiendomsskatt i hele kommunen, skjer det en områdebeskatning. .... Etter departementets vurdering vil det være i strid med likhetsprinsippet at verk og bruk utenfor bymessige strøk skal kunne ha en lavere skattesats enn verk og bruk i bymessige områder ved utskrivning i hele kommunen. På denne bakgrunn legger departementet til grunn at eiendomsskatteloven § 12 bokstav e ikke gjelder når kommunen skriver ut skatt i hele kommunen.”

## **8.8. Vedtak om differensiering av skattesatsene**

Vedtaket om utskrivning av eiendomsskatt må gjentas hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen for det kommende skatteåret, jf eiendomsskatteloven § 10<sup>1</sup>. Dermed må kommunestyret også ta stilling til hvert år hvilken skattesats som skal benyttes ved utskrivningen for det enkelte år, og om skattesatsene eventuelt skal differensieres.

Ved en opprømsing av hvilke type eiendommer som er skattepliktige i kommuner som skriver ut eiendomsskatt innenfor områder utbygd på byvis, eller det skrives ut eiendomsskatt i hele kommunen, er det lett i opprømsingen å utelate skattepliktige kategorier eiendommer (for eksempel ubebygde tomter og utmark). Skal skattesatsene differensieres, er et forslag at kommunestyrets budsjettvedtak kan lyde som følger:

- ***Den generelle skattesatsen for de skattepliktige eiendommer settes til ( ) promille.***
- ***Skattesatsene differensieres med hjemmel i eiendomsskatteloven § 12 bokstav ( ). Dette innebærer at satsen..... (jf punkt 3, 4, 5, 6 og 7 over.)***

---

<sup>1</sup> KSE har sjekklister for og forslag til vedtak om 1) innføring og 2) videreføring av eiendomsskatt

Av de muligheter kommunen har for differensiering, antas det at det er særlig eiendomsskatteloven § 12 a som brukes mest i praksis – dvs at kommunestyret vedtar en lavere skattesats for boliger og fritidseiendommer. Andre kulepunkt foran kan da lyde eksempelvis slik:

- ***Med hjemmel i eiendomsskatteloven § 12 bokstav a settes skattesatsen for boliger og fritidseiendommer til 2 promille.***

### **Vurdering:**

Det ligger en merinntekt på eiendomsskatt med de gitte forutsetninger på 18 mill kroner. En innføring av eiendomsskatt på alle eiendommer har følgende effekter:

#### Pluss-siden

- Dagens drift kan opprettholdes og merforbruk nedbetales raskt
- Mulighet for økt satsing på sikt
- Det er et stedfast skatteobjekt
- Relativt lett å finne verdien til
- Lokal skatt som både kreves inn og brukes lokalt

#### Minus-siden

- Incitament til omstilling og effektivisering forsvinner
- Skatten tar ikke hensyn til skatteytters betalingsevne
- Virke konkurransevridende i forhold til nabokommuner (bosetting)
- Virker negativt på eiere av fritidsboliger da de ikke "får noe igjen for pengene"

Skal vi komme i balanse ved å redusere kostnadene slik at de er i samsvar med inntektene inklusiv 3% driftsmargin eller skal vi øke inntektene ved å innføre eiendomsskatt?

### **Oppsummering:**

Spørsmålet her er om det vil være fornuftig, som eneste kommune i Fosen å innføre eiendomsskatt på boligeiendommer.

Vil eiendomsskatt virke negativt inn på beslutning om bosted ved innflytting til Fosen eller vil Bjugns øvrige og positive "aspekter" medføre at man bosetter seg her.

Dette må veies opp mot muligheten til å finansiere dagens drift pluss inndekking av gammelt merforbruk.

Av strategiske grunner frarår rådmannen å innføre eiendomsskatt for hele kommunen, pkt a og fortsetter ordningen med eiendomsskatt på verker og bruk, pkt c.

### **Ordførerens innstilling:**

Bjugn kommunestyre innfører ikke eiendomsskatt for hele kommunen.